

SKRIPSI
TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH ANTARA PERSEORANGAN
DENGAN BADAN HUKUM



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat – syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:
RADIKA BANU ANUGRAH
C. 100. 150. 036

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN
KONTRAK SEWA MENYEWA RUMAH ANTARA PERSEORANGAN
DENGAN BADAN HUKUM**

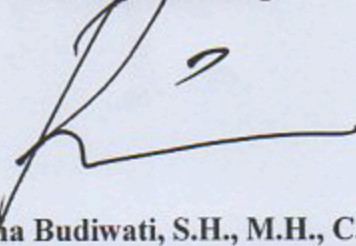
Oleh:

RADIKA BANU ANUGRAH

C100150036

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina', written over a horizontal line.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH ANTARA PERSEORANGAN
DENGAN BADAN HUKUM**

Oleh :

RADIKA BANU ANUGRAH

C. 100. 150. 036

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Selasa, 22 Oktober 2019 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat.

Dewan Penguji :

1. **Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.** (.....)
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Inayah S.H., M.H.** (.....)
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Darsono S.H., M.H.** (.....)
(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum

NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Radika Banu Anugrah

NIM : C100150036

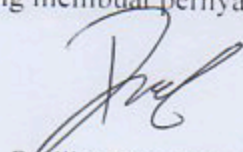
Alamat : jalan Slamet Riyadi 434 Makamhaji, Kartasura,
Sukoharjo.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 15 Oktober 2019

Yang membuat pernyataan,


Radika Banu Anugrah
C. 100. 150. 036

MOTTO

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.”

(Qs. Al Maidah: 1)

“ Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya.”

(QS. Al Isra: 34)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya.
2. Bapak dan Ibu serta adik dan para Saudara.
3. Sahabat dan kerabat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Almamater.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, hidayah dan karunianya yang diberikan selama ini, sehingga penulis telah berhasil menyelesaikan Skripsi yang berjudul: **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH ANTARA PERSEORANGAN DENGAN BADAN HUKUM”** Yang merupakan syarat dalam meraih gelar sarjana hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penyusunan skripsi ini tak lepas dari bimbingan, kerjasama dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan begitu banyak rahmat dan nikmatNYA.
2. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Muchamad Iksan, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
4. Ibu Septarina Budiwati, SH., C.N. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang senantiasa meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan pengarahan, masukan, dukungan, serta masukkan kritik yang sangat bermanfaat selama proses penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas ilmu dan bimbingannya semoga penulis dapat menerapkan ilmu tersebut diruang lingkup masyarakat.
6. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih untuk bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

7. Orangtuaku tercinta, Papa Bayu Ariyadi dan Mama Nurcahyani yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat, nasihat yang mendukung penulis dalam penulisan skripsi ini.
8. Keluarga besarku tercinta yang memberikan doa dan dukungan dalam penulisan skripsi ini
9. Sahabatku Ikatan Mangan Mangan, Mustika, Rosyid, Adit, Kevin, Ari, Randit, Audi, Bagas, Syifa, Egri, Mawar, Priti, Nirmla, Hasan dan Husen yang telah memberikan motivasi, masukan dan menyisakan waktu untuk menemani penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir
10. Teman makan dan rasan rasan Desita Saputri izi, Dinda Reog, Bunda “COD“ Kurnia.
11. Sahabatku Mantan Singo, Bayu ES, Randit, Nofanda, Adit kharsna, Desita izi, Sofi, Poppy, Desi, dan Laila yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman – Teman Magang Kevin Afiesta, Muhammad Hasan, Pak lur, Maycendy dan Azka Cahya.
13. Teman – Temanku Angkatan 15 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah banyak memberikan pelajaran berharga dan pengalaman yang berkesan bagi penulis selama perkuliahan.

Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat disebutkan satu persatu, sehingga skripsi ini selesai.

Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan yang tidak disengaja. Oleh sebab itu Penulis berharap semoga karya ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis sendiri dan para pembaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surakarta, 15 Oktober 2019

Penulis

Radika Banu Anugrah .

TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH ANTARA PERSEORANGAN DENGAN BADAN HUKUM

Abstrak

Sebuah rumah adalah kebutuhan pokok manusia. Ada orang yang memiliki rumah sendiri, tetapi ada pula orang yang hanya menyewa sebuah rumah untuk tempat tinggal sementara. Tak dapat dipungkiri lagi sewa menyewa rumah sudah menjadi hal yang wajar di kalangan masyarakat kita baik bagi perseorangan maupun dengan badan hukum. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah antara perseorangan dengan badan hukum, mengetahui bentuk dan isi dari perjanjian sewa menyewa rumah antara perseorangan dengan badan hukum, dan bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara perseorangan dengan badan hukum. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dan metode pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah antara perseorangan dan badan hukum ini sebagai wujud dari terbukanya hukum perjanjian. Dan tanggung jawab hukum para pihak adalah tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, bilamana hak pihak pertama merupakan kewajiban pihak kedua dan hak pihak kedua merupakan kewajiban pihak pertama.

Kata Kunci: perjanjian, sewa menyewa rumah, tanggung jawab hukum

Abstract

A house is a basic human need. There are people who have their own homes, but there are also people who only rent a house for temporary housing. It is undeniable that renting a house has become a natural thing in our society for both individuals and legal entities. The purpose of this study is to determine the implementation of a lease agreement between a person and a legal entity, to know the form and content of a lease agreement between an individual and a legal entity, and how the legal responsibilities of the parties in a lease agreement between an individual and a legal entity. This research is a descriptive study and normative juridical approach method. The results showed that the lease agreement between the individual and the legal entity is a manifestation of the opening of the contract law. And the legal responsibility of the parties is regarding the rights and obligations of both parties to the agreement, if the rights of the first party are the obligations of the second party and the rights of the second party are the obligations of the first party.

Keywords: agreement, rent to rent a house, legal liability

DAFTAR ISI

COVER	i
HASLAMAM PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xi

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Kerangka Pemikiran	8
G. Metode Penelitian	9
H. Sistematika Skripsi	11

BAB II LANDASAN TEORI	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanja	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13

2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	20
1. Pengaturan dan Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	20
2. Risiko, Ganti Rugi dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa Menyewa	22
3. Wanprestasi	26
4. <i>Overmach</i> (Keadaan Memaksa)	33
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	36
BAB III PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	40
A. Bentuk Dan Isi Dari Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum	40
B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum	53
C. Problematika Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum.....	56
BAB IV PENUTUP	62
Kesimpulan	62
Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	